



Habion



Stichting Habion

JAARREKENING 2023

Stichting Habion

JAARREKENING 2023

[Inhoud](#)

1	Balans per 31 december 2023 (x € 1.000).....	4
2	Winst- en verliesrekening over 2023 (x € 1.000).....	6
3	Kasstroomoverzicht.....	7
4	Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2023.....	8
4.1	Activiteiten	8
4.2	Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister	8
4.3	Continuïteit.....	8
4.4	Groepsverhoudingen	8
4.5	Stelselwijzigingen.....	8
4.6	Oordelen en schattingen.....	8
4.7	Schattingswijziging	9
4.8	Presentatiewijzigingen	9
4.9	Fouterstel	9
4.10	Verbonden partijen	9
4.11	Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	9
4.12	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	9
5	Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa	11
5.1	Algemeen.....	11
5.2	Vergelijking met voorgaand jaar	11
5.3	Verwerking verplichtingen.....	11
5.4	Vastgoedbeleggingen	11
5.5	Materiële vaste activa ten dienste van.....	20
5.6	Financiële vaste activa.....	20
5.7	Voorraad grond en ontwikkelposities.....	21
5.8	Kortlopende vorderingen.....	21
5.9	Liquide middelen	21
5.10	Eigen vermogen.....	21
5.11	Voorzieningen	22
5.12	Latente belastingvorderingen en –verplichtingen.....	23
5.13	Fiscale eenheid	23
5.14	Langlopende schulden.....	23
5.15	Kortlopende schulden	23
6	Grondslagen voor de resultaatbepaling.....	24
6.1	Algemeen.....	24
6.2	Bedrijfsopbrengsten.....	24
	Opbrengstverantwoording	24
	Huuropbrengsten.....	24
	Opbrengsten en lasten servicecontracten	24
	Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	24
	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	24
6.3	Bedrijfslasten	25
	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	25
	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	25
	Lonen en salarissen en sociale lasten	25
	Pensioenlasten	25
	Leefbaarheid	25
	Saldo financiële baten en lasten	25
6.4	Resultaat deelneming.....	25
6.5	Belastingen	25
7	Toelichting op de balans	26
7.1	Vastgoedbeleggingen	26
7.2	Financiële vaste activa.....	29
7.3	Vorraden.....	30
7.4	Vorderingen.....	30
7.5	Liquide middelen	32
7.6	Totaal eigen vermogen.....	33
7.7	Voorzieningen	34
7.8	Langlopende schulden.....	35

7.9	Kortlopende schulden	38
7.10	Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen.....	39
7.11	Financiële instrumenten en risicobeheersing	40
7.12	Gebeurtenissen na balansdatum	41
8	Toelichting op de winst- en- verliesrekening.....	42
8.1	Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille.....	42
8.2	Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed	43
8.3	Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	43
8.4	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	43
8.5	Resultaat overige activiteiten	43
8.6	Overige organisatiekosten en leefbaarheid	43
8.7	Saldo financiële baten en lasten	44
8.8	Organisatiekosten	44
8.9	Belastingen	45
8.10	Resultaat deelnemingen	45
A.	Overige gegevens.....	57
B.	Controleverklaring onafhankelijke accountant	58

1 Balans per 31 december 2023 (x € 1.000)

ACTIVA	(voor resultaatverdeling)	31-12-2023	31-12-2022
<u>Vaste activa</u>			
<i>Vastgoedbeleggingen</i>			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.033.881	1.167.745
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		295.049	322.775
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		25.761	12.465
Totaal van vastgoedbeleggingen	7.1	1.354.691	1.502.985
<i>Materiële vaste activa</i>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		416	447
Totaal van materiële vaste activa	7.1	416	447
<i>Financiële vaste activa</i>			
1. Deelnemingen		44.696	45.973
2. Latente belastingvordering(en)		8.120	7.476
3. Leningen u/g		-	-
4. Overige vorderingen		-	100
Totaal van financiële vaste activa	7.2	52.816	53.549
Totaal vaste activa		1.407.923	1.556.981
<u>Vlottende activa</u>			
<i>Voorraden</i>			
	7.3	2.622	1.656
<i>Vorderingen</i>			
1. Debiteuren		841	3.364
2. Vorderingen op andere deelneming		439	436
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.598	1.121
4. Overige vorderingen		206	151
5. Overlopende activa		1.651	512
Totaal van vorderingen	7.4	7.735	5.584
<i>Liquide middelen</i>			
	7.5	27.290	6.796
Totaal vlottende activa		37.647	14.036
Totaal ACTIVA		1.445.570	1.571.017

PASSIVA (voor resultaatverdeling)		31-12-2023	31-12-2022
		x € 1000	x € 1000
<u>Eigen vermogen</u>			
1. Herwaarderingsreserve		439.094	539.081
2. Overige reserves		669.797	623.933
3. Resultaat boekjaar		-116.680	-54.121
Totaal eigen vermogen	7.6	<u>992.211</u>	<u>1.108.893</u>
<u>Voorzieningen</u>			
Voorziening latente belastingverplichtingen		2.630	2.633
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		10.953	-
Voorziening pensioenen		6	7
Voorziening RVG		-	112
Overige voorzieningen		39	37
Totaal Voorzieningen	7.7	<u>13.628</u>	<u>2.789</u>
<u>Langlopende schulden</u>			
1. Schulden aan overheid		590	663
2. Schulden aan kredietinstellingen		412.617	402.773
3. Schulden aan groepsmaatschappijen		-	-
4. Schulden aan maatschappijenwaarin wordt deelgenomen		-	-
5. Waarborgsommen		373	384
6. Overige schulden		-	1.973
Totaal Langlopende schulden	7.8	<u>413.580</u>	<u>405.793</u>
<u>Kortlopende schulden</u>			
1. Schulden aan overheid		73	71
2. Schulden aan kredietinstellingen		9.619	39.099
3. Schulden aan leveranciers		1.097	683
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen		2.971	1.897
5. Schulden ter zake van pensioenen		-	-
6. Overlopende passiva		12.390	11.792
Totaal Kortlopende schulden	7.9	<u>26.150</u>	<u>53.542</u>
Totaal PASSIVA		<u>1.445.570</u>	<u>1.571.017</u>

2 Winst- en verliesrekening over 2023 (x € 1.000)

		Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
Huuropbrengsten		83.185	80.665
Opbrengsten servicecontracten		3.003	1.868
Lasten servicecontracten		-3.370	-2.292
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		-10.481	-8.608
Lasten onderhoudsactiviteiten		-35.907	-37.396
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-3.888	-6.386
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	8.1	32.542	27.851
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		35.971	26.264
Toegerekende organisatiekosten		-475	-406
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop		-36.295	-26.079
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	8.3	-799	-221
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-122.341	-66.094
Onrendabel deel nieuwbouw met besluitvorming in boekjaar		-476	-
Overige waarde veranderingen		-11.357	689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		-266	115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.4	-134.440	-65.290
Opbrengsten overige activiteiten		724	597
Lasten overige activiteiten		-	-
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	8.5	724	597
Overige organisatiekosten	8.6	-2.474	-1.824
Leefbaarheid	8.6	-128	-113
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		243	198
Rentelasten en soortgelijke kosten		-12.258	-12.128
Saldo financiële baten en lasten	8.7	-12.015	-11.930
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN		-116.590	-50.930
Belastingen	8.9	1.229	-5.341
Resultaat deelnemingen	8.10	-1.317	2.150
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-116.680	-54.121

3 Kasstroomoverzicht

KASSTROOMOVERZICHT	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten:		
Huurontvangsten zelfstandige woningen	55.864	51.716
Huurontvangsten intramuraal	22.566	24.986
Huurontvangsten BOG	3.661	3.440
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	195	344.9826
Huurontvangsten MOG	-	-
Vergoedingen	1.604	1.859
Overige bedrijfsontvangsten	698	351
Ontvangen interest	1.775	-
Saldo ingaande kasstromen	86.362	82.697
Uitgaven:		
Betalingen aan werknemers	-437	-422
Onderhoudsuitgaven	-33.958	-36.077
Overige bedrijfsuitgaven	-19.088	-20.746
Betaalde interest	-13.487	-12.738
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-742	-273
Verhuurderheffing	18	-3.047
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-83	-51
Vennootschapsbelasting	-2.894	-5.905
Saldo uitgaande kasstromen	-70.671	-79.259
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.692	3.438
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	26.917	30.362
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	26.917	30.362
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.199	-23.658
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-35.104
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-
Investerings overig	-	-
Verwerving van materiële vaste activa	-11.199	-58.762
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	15.718	-28.400
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.534	-
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe geborgde leningen	38.000	30.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	12.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-48.180	-32.272
Aflossing ongeborgde leningen	-737	-536
Aflossing interne lening	-2.534	-
Kruisposten	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.451	9.192
Toename/Afname van geldmiddelen	20.493	-15.770
Wijziging kortgeld		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.796	22.566
Geldmiddelen aan het einde van de periode	27.289	6.796
Toename (afname) van geldmiddelen	20.493	-15.770

4 Toelichtingen behorende tot de jaarrekening 2023

Algemene toelichting

4.1 Activiteiten

Woningcorporatie Habion is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft volgens, in overeenstemming met artikel 4 van de statuten: alle gemeenten in Nederlanden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

4.2 Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Habion, statutair gevestigd te Utrecht, kantoorhoudende te Utrecht op de Parijsboulevard 143G. Habion is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 30038801.

4.3 Continuïteit

Deze jaarrekening is opgesteld uitgaande van de continuïteitsveronderstelling.

4.4 Groepsverhoudingen

Habion heeft een verbonden partij (Habion Energie B.V.), die een te verwaarlozen betekenis heeft op het balanstotaal en het eigen vermogen. Gezien de geringe impact op de jaarcijfers van Stichting Habion wordt er geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld, maar uitsluitend een enkelvoudige jaarrekening. Op basis van BW2 titel 9 artikel 407 is deze beslissing genomen, en dit is verder uitgewerkt op grond van artikel 2:407 Burgerlijk Wetboek en de nadere richtlijn RJ 115. Er kan redelijkerwijs worden verwacht dat dit geen invloed heeft op de economische beslissingen die de gebruikers van de jaarrekening nemen. Stichting Vastgoed Zorgsector kwalificeert niet als een groepsmaatschappij van Stichting Habion. Dit standpunt is gebaseerd op een uitgebreide analyse waarbij het geheel van de feitelijke omstandigheden en contractuele relaties in aanmerking is genomen.

Vanaf de oprichtings-/overnamedatum worden de resultaten en de identificeerbare activa en passiva van nieuwe groepsmaatschappijen opgenomen in de jaarrekening. De oprichtings-/ overnamedatum is het moment dat beslissende zeggenschap kan worden uitgeoefend in de betreffende groepsmaatschappij. De verkrijgingsprijs bestaat uit het geldbedrag of equivalent dat is overeengekomen voor de verkrijging van de overgenomen entiteit vermeerderd met eventuele direct toerekenbare kosten. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan het nettobedrag van de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva wordt het meerdere als goodwill geactiveerd onder de immateriële vaste activa.

De verbindingen zijn de volgende rechtspersonen en vennootschappen:

- Habion Energie BV gevestigd te Utrecht (Habion is 100% eigenaar van de aandelen van Habion Energie BV).

Overige deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde

- VOF Habion Amaris de Veste te Naarden (86,8% economisch belang van Habion in VOF Habion Amaris De Veste)

4.5 Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2023 is geen sprake van stelselwijzigingen.

4.6 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van stichting Habion zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Als het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht

noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

4.7 Schattingswijziging

In 2023 hebben zich geen schattingswijzigingen voorgedaan met uitzondering van de geactualiseerde schattingen in de parameters van het vastgoed in exploitatie.

4.8 Presentatiewijzigingen

In 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

4.9 Fouterstel

In 2023 heeft geen fouterstel plaatsgevonden

4.10 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen over Habion worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van stichting Habion en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

4.11 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

4.12 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

Habion heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Habion zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarvoor Habion een exit strategie heeft geformuleerd zoals verwoord in het volkshuisvestingsverslag.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend.

Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

Wanneer activiteiten toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van de verdeelsleutel 84%/16% (2022: 83%/17%) toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het gewogen aandeel naar aantal DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het gewogen aandeel naar aantal niet-DAEB-verhuureenheden.

5 Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa

5.1 Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Als geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

De jaarrekening is opgesteld in duizend euro's. Derhalve kunnen er afrondingsverschillen bestaan.

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) heeft 31 oktober 2023 de nieuwe versie van het Handboek Markwaardering 2023 gepubliceerd. De marktwaarde 2023 is op basis van deze nieuwe versie opgesteld. De update van het handboek, gecommuniceerd op 29 maart 2024 door de Autoriteit woningcorporaties, heeft geen impact op de waardering van Habion. Immers is bij de waardering gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad en zijn alle disconteringsvoeten overruled.

5.3 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwantificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvorming- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

5.4 Vastgoedbeleggingen

Onroerende zaken in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Intramuraal zorgvastgoed;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages).

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. DAEB-vastgoed betreft volgens, in overeenstemming met deze criteria, de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). Habion waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering in overeenstemming met de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De door Habion ingeschakelde taxateurs van Capital Value Taxaties zijn ingeschreven bij de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed en hebben de aantekening Groot Zakelijk Vastgoed (GZV).

Habion past voor het volledige bezit de full versie van het waarderingshandboek toe.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval als:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

De ingrijpende verbouwing (renovatie) kan worden beschouwd als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Complexindeling

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, verhuursituatie en locatie. Alle verhuureenheden van Habion maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames over de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een beschouwingsperiode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-beschouwingsperiode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door exploiteren en uitponden. Bij door exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Indien de WWS-punten het toelaten om een woning boven de liberalisatiegrens te mogen verhuren en de taxateur dit op basis van referenties uit de markt kan beargumenteren, zal de markthuur boven de liberalisatiegrens liggen.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Gezien de samenstelling van onze portefeuille zijn wij verplicht om middels de full-versie van het waarderingshandboek te waarderen. In de full-versie is het verplicht om gebruik te maken van een externe taxateur voor het uitvoeren van de waarderingsingen.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten uit het Handboek gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters:

Parameters woongelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	3,10% tot 8,20%	2,0%	2,0%	2,0%		
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - EGW gemiddeld	€ 1.414	€ 1.472	€ 1.532	€ 1.595	€ 1.648	€ 1.689
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - MGW gemiddeld	€ 1.455	€ 1.515	€ 1.577	€ 1.642	€ 1.696	€ 1.738
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend per vhe per jaar - zorgeneid (extramuraal) gemiddeld	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Vanaf het handboek 2019 geldt dat mutatieonderhoud in de normen voor instandhoudingsonderhoud is opgenomen. Daarmee vervalt de afzonderlijke kasstroom mutatieonderhoud.						
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - EGW	€ 529	€ 549	€ 572	€ 583	€ 595	€ 607
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - MGW	€ 519	€ 539	€ 561	€ 572	€ 584	€ 596
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur - zorgeneid (extramuraal)	€ 478	€ 496	€ 517	€ 528	€ 538	€ 549
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,07%					
	2024	2025	2026	2027	2028 ev	
Huurderving, als percentage van de huursom	1,0%					
Mutatiekans bij doorexpluiten	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%
Mutatiekans bij uitpanden	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%	4,0% - 17,5%
Mutatiekans bij uitpanden gemiddeld	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%	9,4%
Verkoopkosten bij uitpanden, als percentage van de leegwaarde	1,0%					
Disconteringsvoet	4-17,4%					

In het doorexpluatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk van het feit of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren.

Als de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed (BOG)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,9%	3,8%	4,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)	€ 7,27	€ 7,56	€ 7,87	€ 8,20	€ 8,47	€ 8,68
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (excl. BTW)	€ 11,53					
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%					
Beheerkosten - bedrijfs- matig onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur	3,0%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,13%					
Disconteringsvoet	4,99-23,95%					

Parameters maatschappelijk onroerend goed (MOG)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,9%	3,8%	4,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 8,83	€ 9,19	€ 9,57	€ 9,96	€ 10,29	€ 10,54
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 13,97					
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%					
Beheerkosten - maatschappelijk onroerend goed wordt ingerekend als percentage van de markthuur	2,0%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,13%					
Disconteringsvoet	4,53%-12,95%					

De overdrachtskosten voor BOG en MOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Parameters parkeergelegenheden	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,9%	3,8%	4,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 67,03	€ 69,78	€ 72,64	€ 75,62	€ 78,12	€ 80,07
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 225,69	€ 234,94	€ 244,57	€ 254,60	€ 263,00	€ 269,58
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 32,98	€ 34,23	€ 35,67	€ 36,38	€ 37,11	€ 37,85
Beheerkosten - garagebox	€ 45,07	€ 46,78	€ 48,75	€ 49,72	€ 50,72	€ 51,73
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten als percentage van de WOZ-waarde (exclusief gemeentelijke OZB)	0,23%					
Disconteringsvoet	3,01%-14,26%					

Voor splitsingskosten voor parkeergelegenheden is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571 per verhuur- eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachts- belasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Parameters intramuraal zorgvastgoed (ZOG)	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Prijsinflatie	3,9%	3,8%	4,2%	2,0%	2,0%	2,0%
Instandhoudingsonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 11,73	€ 12,21	€ 12,71	€ 13,24	€ 13,67	€ 14,01
Mutatieonderhoud wordt ingerekend op basis van m2 bvo (incl. BTW)	€ 13,97					
Marketing wordt ingerekend als percentage van de markthuur	14%					
Beheerkosten wordt ingerekend als percentage van de markthuur	2,5%					
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met waardepeildatum 1 januari xx) incl. OZB	0,13%					
Disconteringsvoet	4,1%-25,45%					

De overdrachtskosten voor ZOG, bestaande uit overdrachtsbelasting en ook notaris- en registratiekosten, bedragen vanaf 2023 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid (tot en met 2022: 9%).

Gebruik vrijheidsgraden

In de full-versie van het waarderingshandboek is het toegestaan om gebruik te maken van zogenaamde vrijheidsgraden. Op die punten mag door de taxateur gemotiveerd worden afgeweken van de parameters zoals opgenomen in het waarderingshandboek. Dit is als volgt ingevuld:

Vrijheidsgraad	Invulling	Toelichting taxateur
Schematische vrijheid	Niet van toepassing	Niet afgeweken van het waarderingshandboek
Markthuur	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verhuurtransacties.
Exit yield	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Op basis van de locatie en het type vastgoed is gebruik gemaakt van deze vrijheidsgraad en is per object beoordeeld. Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur.
Leegwaarde	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van (lokale) verkooptransacties
Disconteringsvoet	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur	Verhoogd/Verlaagd op basis van inschatting taxateur (afgeleid van daadwerkelijke beleggingsmarktreferenties)
Onderhoudskosten	Verhoogd/verlaagd o.b.v. inschatting taxateur bij uitponen	Niet afgeweken van het waarderingshandboek
Technische splitsingskosten	Niet van toepassing	Geen
Mutatiegraad	Verhoogd/verlaagd	Als vastgoeddata aangeleverd op basis van een 5-jaarsgemiddelde. Indien noodzakelijk geacht door de taxateur is deze verhoogd/verlaagd op basis van inschatting taxateur naar aanleiding van marktconformiteit gebaseerd op ervaringsgetallen en beschikbare marktgegevens.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing	Geen
Erfpacht	Niet van toepassing	Geen
Exploitatiescenario	Toegepast	In overleg met de opdrachtgever is bij woningen met een maatschappelijke bestemming uitgegaan van door exploiteren. De reden hiervoor is dat gelet op de bestemming uitponen (juridisch) niet mogelijk c.q. realistisch is.

Gehanteerde werkwijze taxaties (bij toepassing van de full versie)

De taxaties zijn door een onafhankelijk extern taxateur opgesteld. Hierbij wordt vooraf een verdeling gemaakt op basis van een 1/3 deel van ons vastgoed dat volledig is gewaardeerd. Het resterende 2/3 deel is gewaardeerd als markttechnische update. Dit conform de verplichting uit het waarderingshandboek om eens per drie jaar een volledige of herwaardering uit te voeren, waarna er twee markttechnische updates volgen. Bij

de volledige waarderingen is tevens een externe bezichtiging verplicht. Bij de markttechnische updates volstaat een desktoptaxatie.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties voor zover die boven de originele verkrijgings-/vervaardigingsprijs zitten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Mutaties voor zover die onder de originele verkrijgings-/vervaardigingsprijs zitten worden verwerkt als (terugname van) overige waardeverminderingen.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Taakoverdracht tussen corporaties

Taakoverdracht is een bijzondere vorm van complexmatige overdracht van woningen van corporatie aan corporatie, inclusief de bijbehorende activa en passiva. Bij een taakoverdracht worden naast woningen ook leningen overgedragen. Uitgangspunt is daarbij de verhouding tussen het aantal woningen dat de corporatie overdraagt en de totale vastgoedportefeuille. Activa, betrekking hebbend op taakoverdracht tussen woningcorporaties wordt door Habion overgenomen tegen minimaal de beleidswaarde en maximaal de marktwaarde in verhuurde staat.

Bepaling van beleidswaarde

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Habion en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het door exploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van(huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften.

Habion heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	7,21%	6,41%
Streefhuur per maand	€ 736 per woning	€ 705 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.736 per woning	€ 3.444 per woning

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 75 mln lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger per woning	€ 29 mln hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger per woning	€ 20 mln lager

De bepaling van de beleidswaarde zal met ingang van 2024 ingrijpend wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 7,4% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,4% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en Waarborgfonds

Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie*Typering*

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

5.5 Materiële vaste activa ten dienste van

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis (indien aanwezig) van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

Kantoorgebouw	50 jaar
Investeringen in kantoorgebouw	10 jaar
Kantoorinventaris	10 jaar
ICT hardware en software	5 jaar
Kantoormachines	5 jaar

5.6 Financiële vaste activa

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt vermoed dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Habion in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd. De latente belastingvordering wordt opgenomen tegen de contante waarde.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente

rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Habion op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Habion de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.7 Voorraad grond en ontwikkelposities

De voorraad grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen aanschafwaarde en bijkomende kosten. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities bestemd voor eigen exploitatie daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen vindt overheveling plaats naar vastgoed in ontwikkeling/onderhanden projecten. Als de grond- en ontwikkelposities een zodanige waardevermindering ondergaan dat de opbrengstwaarde lager is dan de geactiveerde kosten, dan wordt deze waardevermindering ten laste van het resultaat verantwoord. Hiertoe wordt de waarde van de grond- en ontwikkelposities periodiek getoetst aan de marktwaarde.

5.8 Kortlopende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.9 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.10 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs rekening houdend met afschrijvingen en cumulatieve waardeverminderingen.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering als de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie al ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

5.11 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening pensioenen

De waardering van de pensioenvoorziening is gebaseerd op actuariële grondslagen, waarbij een rekenrente is gehanteerd van 4%. De voorziening heeft betrekking op het pensioen van een voormalig medewerker. De pensioenvoorziening betreft één persoon met geboortedatum 07-10-1928.

De medewerkers van Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties. De over het boekjaar verschuldigde premies worden als kosten verantwoord. Voor per balansdatum nog niet betaalde premies wordt een schuld opgenomen. Omdat deze verplichtingen een kortlopend karakter hebben, worden deze gewaardeerd tegen de nominale waarde. De risico's van loonontwikkeling, prijsindexatie, beleggingsrendement op het fondsvermogen zullen mogelijk leiden tot toekomstige aanpassingen in de jaarlijkse bijdragen aan het pensioenfonds. Deze risico's komen niet tot uitdrukking in een in de balans opgenomen voorziening. In geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds heeft Habion geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies. De dekkingsgraad per 31 december 2023 is 128,8%. De dekkingsgraad is begin 2024 (januari 2024 = 129,5%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

5.12 Latente belastingvorderingen en –verplichtingen

De berekening van de latente belastingvorderingen en –verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover al bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De waardering van de belastinglatenties vindt tegen contante waarde plaats. Contant making geschiedt tegen een disconteringsvoet op basis van de voor de rechtspersoon geldende rente voor langlopende leningen, onder aftrek van belasting op basis van het toepasselijke belastingtarief. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening opgenomen aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa als de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

5.13 Fiscale eenheid

De onderneming vormt tezamen met Habion Energie BV een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. VOF Habion Amaris de Veste is transparant voor de vennootschapsbelasting. Habion zal als vennoot haar aandeel in de VOF Habion Amaris de Veste verwerken in de fiscale aangifte.

5.14 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Langlopende schulden, geborgd door het WSW, betrekking hebbend op taakoverdracht worden overgedragen of verkregen tegen marktwaarde, maar worden nominaal op de balans op of afgeboekt onder langlopende schulden (opgenomen in de akte van contractsoverneming). Enkel wanneer de oude achtervang systematiek van toepassing is (leningen vóór 1 augustus 2021), moet de betrokken achtervang gemeente meetekenen bij de contractsoverneming en zal de oude achtervang systematiek omgezet worden naar de huidige achtervang systematiek.

5.15 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. Na eerste verwerking wordt de schuld gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs

6 Grondslagen voor de resultaatbepaling

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Habion naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Habion. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten. Huuropbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid. De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders verhoogd in overeenstemming met het huurbeleid van Habion.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille

Als gevolg van de waardering van het vastgoed tegen marktwaarde wordt de boekwaarde van de verkochte vastgoedportefeuille bepaald op basis van marktwaarde.

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde (bestaand bezit) dan wel de vervaardigingsprijs (projecten voor derden) en toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Mogelijke verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde gewaardeerde activa.

6.3 Bedrijfslasten*Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Onder deze post worden de personeelskosten en kosten van door derden verrichte werkzaamheden verantwoord, voor zover de werkzaamheden in het jaar hebben plaatsgevonden en zijn gericht op de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Al aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Habion heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Mutaties in de pensioenvoorziening worden ook in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Het bedrag dat als pensioenvoorziening is opgenomen, is de beste schatting van de nog niet gefinancierde bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen.

Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Saldo financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen.

6.4 Resultaat deelneming

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Habion wordt toegerekend.

6.5 Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

7 Toelichting op de balans
7.1 Vastgoedbeleggingen

<u>In exploitatie</u>	2023			2022		
	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>	<i>DAEB</i>	<i>Niet-DAEB</i>	<i>Totaal</i>
Aanschafw aarde	804.904	241.851	1.046.755	796.444	230.757	1.027.201
Herw aarderingen	424.192	104.912	529.104	475.257	116.379	591.636
Cumulatieve w aardeveranderingen	61.351-	23.989-	85.340-	66.609-	20.192-	86.801-
Boekw aarde per 1 januari	1.167.745	322.774	1.490.519	1.205.092	326.945	1.532.036
Overige herrubriceringen	2.366-	11-	2.377-	124-	907-	1.031-
Projecten naar in ontw ikkeling	3.379-	-	3.379-	-	-	-
Investerings	1.506	153	1.659	116	16	132
Investerings onrendabel	390	-	390	5.648	-	5.648
Opleverings ontw ikkeld vastgoed	-	-	-	17.730	-	17.730
Aankoop	-	-	-	22.796	12.484	35.280
Verkoop	33.368-	1.781-	35.149-	25.702-	24-	25.726-
Niet-gerealiseerde w aardeveranderingen	65.694-	15.924-	81.618-	45.759-	11.033-	56.792-
Afw aarderingen	30.562-	10.161-	40.723-	5.506-	3.796-	9.302-
Overige w aardeveranderingen	-	-	-	898-	909-	1.807-
Mutatie voorziening onrendabele investering	390-	-	390-	5.648-	-	5.648-
Totaal mutatie	133.863-	27.724-	161.587-	37.347-	4.169-	41.516-
Boekw aarde per 31 december	1.033.881	295.049	1.328.930	1.205.092	326.944	1.532.036
Aanschafw aarde	775.440	241.233	1.016.673	804.904	241.851	1.046.755
Herw aarderingen	342.899	87.966	430.865	424.192	104.912	529.104
Cumulatieve w aardeveranderingen	84.458-	34.150-	118.608-	61.351-	23.989-	85.340-
Boekw aarde per 31 december	1.033.881	295.049	1.328.930	1.167.745	322.774	1.490.519

<u>Onroerende zaken</u>	2023			2022		
<u>In ontwikkeling</u>	<i>DAEB</i> <i>Vastgoed</i>	<i>Niet-DAEB</i> <i>Vastgoed</i>	<i>TOTAAL</i>	<i>DAEB</i> <i>Vastgoed</i>	<i>Niet-DAEB</i> <i>Vastgoed</i>	<i>TOTAAL</i>
Aanschafwaarde	12.788	-	12.788	16.321	-	16.321
Saldering voorziening	325-	-	325-	1.898-	-	1.898-
Boekwaarde per 1 januari	12.464	-	12.464	14.424	-	14.424
cor. desinvestering vj (2021)	-	-	-	1.145-	-	1.145-
Cor.voorziening vj (2021)	-	-	-	1.145	-	1.145
Boekwaarde per 1 januari	12.464	-	12.464	14.424	-	14.424
Overboeking vanuit vastgoedbeleggingen in exploitatie	3.379	-	3.379	-	-	-
Investerings	10.439	-	10.439	15.770	-	15.770
Opleverings ontwikkeld vastgoed	-	-	-	18.158-	-	18.158-
Overige mutaties	45-	-	45-	-	-	-
Mutaties voorzieningen	-	-	-	428	-	428
Onrendabel deel nieuwbouw besluitvorming boekjaar	476-	-	476-	-	-	-
Totaal mutatie	13.297	-	13.297	1.960-	-	1.960-
Boekwaarde per 31 december	25.761	-	25.761	12.464	-	12.464
Aanschafwaarde	26.561	-	26.561	12.788	-	12.788
Saldering voorziening	801-	-	801-	325-	-	325-
Boekwaarde per 31 december	25.761	-	25.761	12.464	-	12.464

Gevoeligheidsanalyse

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen, al dan niet toekomstig, kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Aanpassing	Effect op Marktwaarde in 1000€	Effect op Marktwaarde in %
Contractuur	+ 1%	4.718	0,35%
	- 1%	-4.769	-0,36%
Markthuur	+ 1%	7.148	0,54%
	- 1%	-7.077	-0,53%
Leegwaarde	+ 1%	3.034	0,23%
	- 1%	-2.937	-0,22%
Mutatiegraad	+ 1 %-punt	14.800	1,11%
	- 1 %-punt	-16.010	-1,20%
Disconteringsvoet	+ 1 %-punt	-109.962	-8,26%
	- 1 %-punt	126.283	9,48%
Huurstijging eerste jaar	+ 1 %-punt	3.297	0,25%
	- 1 %-punt	-3.343	-0,25%
Onderhoud	+ 1%	-1.267	-0,10%
	- 1%	1.274	0,10%
Exit yield	+ 1 %-punt	-68.858	-5,17%
	- 1 %-punt	110.783	8,32%

Beleidswaarde

De beleidswaarde per 31 december 2023 bedraagt circa € 968 miljoen (2022: € 1.145 miljoen). De berekening vindt plaats met behulp van 4 stappen, als afgeleide van de marktwaarde en is hieronder weergegeven:

	DAEB 2023	N-DAEB 2023	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-	x € 1.000.000,-
Marktwaarde verhuurde staat	€ 1.036	€ 295	€ 1.331	€ 1.492
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-/- € 1	+/+ € 24	+/+ € 23	+/+ € 81
Betaalbaarheid (huren)	-/- € 107	-/- € 24	-/- € 131	-/- € 178
Kwaliteit (onderhoud)	-/- € 129	-/- € 28	-/- € 157	-/- € 128
Beheer (beheerkosten)	-/- € 80	-/- € 18	-/- € 98	-/- € 122
	-/- € 317	-/- € 46	-/- € 363	-/- € 347
Beleidswaarde	€ 719	€ 249	€ 968	€ 1.145

Dit impliceert dat circa € 363 miljoen, 31% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Hypothecaire zekerheden DAEB-vastgoed in exploitatie

Het DAEB-vastgoed in exploitatie is nagenoeg geheel gefinancierd met leningen onder borging van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw heeft hierbij het recht van eerste hypotheek. Voor deze borgstelling wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo per lening gevraagd. Als gevolg hiervan zijn de onroerende en roerende zaken in exploitatie die met geborgde leningen zijn gefinancierd niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. De ultimo boekjaar

bestaande obligoverplichting is onder de “Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen” opgenomen.

Herwaardering

De historische kosten van het vastgoed in exploitatie betreft € 1.017 miljoen, de cumulatieve waardevermeerderingen en waardeverminderingen zijn gesaldeerd € 312 miljoen. Dit resulteert in een boekwaarde per 31 december 2023 van €1.329 miljoen.

WOZ-waarde

De WOZ-waarde 2023 voor het totale bezit bedraagt € 1.988 miljoen met peildatum 01-01-2022, (01-01-2021 betrof dit € 1.748 miljoen).

Brand- en stormverzekering

Voor de activa van Habion is een verzekering afgesloten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde geïndexeerd. Dezelfde polis als voorgaand jaar is van kracht. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 803 miljoen, dit is enkel van toepassingen op de zorginstellingen. Separaat is er voor woningen op VHE niveau een verzekering afgesloten met een totale verzekerde waarde van € 1.306 miljoen met een maximale schade uitkering van € 45 miljoen per locatie en met een eigen risico van €2.500 per gebeurtenis. In totaal bedraagt de verzekerde waarde € 2.198 miljoen (2022: € 2.109 miljoen). De wijziging van herbouwwaarde wordt veroorzaakt door aan- maar met name verkopen of hertaxatie van de gebouwen.

Taakoverdracht

In 2023 zijn zes complexen overgedragen in het kader van vier taakoverdrachten aan collega woningcorporaties (marktwaarde 31-12-2022: € 24.797.560, overdrachtswaarde € 24.426.905).

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Boekwaarde per 1 januari		
- Aanschaffingswaarde	2.605	2.573
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.158	-2.128
Boekwaarde per 1 januari	447	445
Investerings	0	32
Des-investerings	0	0
Afschrijvingen	-31	-30
Correctie op afschrijvingen	0	0
Terugname afwaardering	0	0
Totaal mutaties in boekjaar	-31	2
Boekwaarde per 31 december		
- Aanschaffingswaarde	2.605	2.605
- Cumulatieve afschrijvingen	-2.189	-2.158
Stand per 31 december	416	447

7.2 Financiële vaste activa
Deelnemingen

	VOF Habion Amaris de Veste	Habion Energie bv	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	45.973	-	45.973	43.567
- Bij: Voorziening ten gunste van de vordering per 1 januari		-2.212	-2.212	-1.955
- Kapitaalsuitkering resultaat voorgaande jaren			-	-
- Mutatie herwaardering vastgoedbeleggingen	-2.345		-2.345	1.417
- Resultaat boekjaar	1.068	-43	1.025	732
- Af: Voorziening ten gunste van de vordering 31 december		2.255	2.255	2.212
Totaal deelnemingen per 31 december	<u>44.696</u>	<u>-</u>	<u>44.696</u>	<u>45.973</u>

Het economisch belang van Habion in VOF Amaris de Veste is 86,8%. Er is sprake van een joint venture met gelijke zeggenschap (50/50). De waardering van de VOF Amaris de Veste vindt plaats tegen de nettovermogenswaarde. Het financieel belang in Habion Energie BV is 100%.

Actieve latentie

Het verloop van de actieve belastinglatenties is als volgt:

	Afschrijvingen potentieel
Stand per 1 januari	7.476
Dotatie/vrijval	<u>644</u>
Stand per 31 december	<u>8.120</u>

Afschrijving potentieel

De looptijd van de latentie met betrekking tot het afschrijvingspotentieel is 15 jaar. De actieve latentie 2022 bedroeg € 7.476.420. De latentie 2023 bedraagt voor huidig Habion € 8.119.584 De bate 2023 bedraagt daarmee € 643.164. De actieve latentie wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

ATAD

Ultimo 2023 is er (naar verwachting) € 16.473.786 aan nog niet afgetrokken rente. Vanaf 2022 is het percentage aangepast naar 20%. Met de aanscherping van de aftrekbeperking naar 20% zal er op basis van de huidige MJB weinig tot geen rente verrekend kunnen worden. De rente welke niet in aftrek kon worden gebracht, kan eeuwigdurend worden doorgeschoven en in latere jaren in aftrek kan worden gebracht als er ruimte is binnen de eerdergenoemde 20%. Vanuit voorzichtigheidsprincipe wordt er geen actieve latentie gevormd.

Vlottende activa

7.3 Voorraden

	31-12-2023	31-12-2022
Voorraad grondposities	510	510
Voorraad woningen bestemd voor verkoop	2.112	1.146
	<u>2.622</u>	<u>1.656</u>

De post 'grondposities' betreft de grondlocaties ten behoeve van (toekomstige) ontwikkelingsprojecten die nog niet in realisatie zijn genomen. Deze gronden zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde is gebaseerd op de externe dan wel interne uitgevoerde toetsing van de waardering van gronden ultimo boekjaar. Deze interne toetsing is gebaseerd op de kennis van de lokale markt en ook kennis van de lokale ontwikkelmogelijkheden (waaronder bestemmingswijzigingen etc.).

7.4 Vorderingen

Debiteuren	841	3.364
Belastingen en sociale verzekeringen	4.598	1.121
Vorderingen op andere deelneming	439	436
Overige vorderingen	206	151
Overlopende activa	1.651	512
	<u>7.735</u>	<u>5.584</u>
Totaal vorderingen	<u>7.735</u>	<u>5.584</u>

31-12-2023 31-12-2022
Debiteuren

Overige debiteuren	338	2.165
Huurdebiteuren	1.005	1.903
Af: voorziening huurdebiteuren	<u>-502</u>	<u>-704</u>
Totaal debiteuren	<u>841</u>	<u>3.364</u>

Alle ultimo 2023 opgenomen vorderingen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan 1 jaar. De overige debiteuren bestaan vanuit verkopen van vastgoedbeleggingen.

Belastingen en sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	<u>4.598</u>	<u>1.121</u>
Totaal belastingen en sociale verzekeringen	<u>4.598</u>	<u>1.121</u>

De post "Vennootschapsbelastingen" betreft de naar verwachting te vorderen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar c.q. voorgaande boekjaren, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO 2A), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe op verslagdatum is besloten.

Vorderingen op andere deelneming

Deelneming	<u>439</u>	<u>436</u>
Totaal andere deelneming	<u>439</u>	<u>436</u>

Betreft een vordering op Habion Energie B.V., waarbij geen zekerheden zijn gesteld en de looptijd van deze vordering onbepaald is. Het rentepercentage op de vordering is als volgt; de twaalf maand Euribor rente met een opslag van 0,300%. Over 2023 bedroeg het percentage 3,616% (2022 : +/- 0,199%).

Overige vorderingen

Vorderingen op instellingen	138	82
Overigen	<u>68</u>	<u>69</u>
Totaal overige vorderingen	<u>206</u>	<u>151</u>

De vorderingen op instellingen hebben naar verwachting een looptijd langer dan 1 jaar.

Overlopende activa

Vooruit gemaakte kosten verkopen	276	182
Overigen	<u>1.375</u>	<u>331</u>
Totaal overlopende activa	<u>1.651</u>	<u>513</u>

31-12-2023 31-12-2022**7.5 Liquide middelen**

Liquide middelen	<u>27.290</u>	<u>6.796</u>
Totaal liquide middelen	<u><u>27.290</u></u>	<u><u>6.796</u></u>

De liquide middelen zijn terstond opeisbaar. De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2023 € 10,0 miljoen en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten.

Er zijn geen zekerheden verstrekt voor deze faciliteit. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand. De algemene bankvoorwaarden zijn van toepassing.

Passiva

Eigen vermogen

31-12-2023 31-12-2022
7.6 Totaal eigen vermogen
Eigen vermogen voor resultaatsbestemming

Herwaarderingsreserve	439.094	539.081
Overige reserves	669.797	623.933
Resultaat boekjaar	-116.680	-54.121
Stand per 31 december	<u>992.211</u>	<u>1.108.893</u>

1. Herwaarderingsreserve

Beginbalans per 1 januari	539.081	604.581
Niet gerealiseerde herwaardering boekjaar	-83.196	-61.601
Niet gerealiseerde herwaardering deelneming	-2.345	1.418
Gerealiseerde herwaardering ten gunste van Overige reserve	-14.446	-5.317
Stand per 31 december	<u>439.094</u>	<u>539.081</u>

2. Overige reserves

Beginbalans per 1 januari	623.933	370.529
Jaarresultaat vorig boekjaar	-54.121	187.904
	569.811	558.433
Ten laste van herwaardering	83.196	61.601
Ten laste van herwaardering deelneming	2.345	-1.418
Gerealiseerde herwaardering door verkoop	14.446	5.317
Stand per 31 december	<u>669.797</u>	<u>623.933</u>

Voorstel tot resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat na belasting over het boekjaar 2023 van € 116,7 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen.

7.7 Voorzieningen
Voorziening latente belastingverplichtingen

	31-12-2023	31-12-2022
<i>Betreft disagio leningen o/g</i>		
Stand per 1 januari	2.633	2.638
Dotatie/vrijval	<u>-3</u>	<u>-5</u>
Stand per 31 december	<u><u>2.630</u></u>	<u><u>2.633</u></u>

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichtingen of -vordering:

Agio leningen o/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen.

De tot waardering gebrachte nominale latente belastingverplichtingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. Gerekend is met een rente van 2,76% en een VPB-tarief van 25,8%. Voor het contant maken is een disconteringsvoet gebruikt van 2,05%. De nominale waarde bedraagt € 3,7 mln (2022: € 3,8 mln).

Voorzieningen onrendabele (nieuwbouw)investeringen

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	0	4.841
Onttrekkingen/dotatie	<u>10.953</u>	<u>-4.841</u>
Stand per 31 december	<u><u>10.953</u></u>	<u><u>0</u></u>

De voorziening ziet toe op onrendabele (na-) investeringen.

RVG voorzieningen

Stand per 1 januari	112	3.129
Dotatie	0	0
Onttrekkingen	<u>-112</u>	<u>-3.017</u>
Stand per 31 december	<u><u>0</u></u>	<u><u>112</u></u>

In 2005 is een verkoopovereenkomst afgesloten met RVG Wonen I BV en RVG Woningen BV met betrekking tot 143 woningen. Deze overeenkomst is in 2015 herzien en afgesloten met RVG Wonen I BV. De betreffende woningen worden verkocht zodra het lopende huurcontract wordt beëindigd. De einddatum van het contract is 31 december 2023. De RVG voorziening is per 31-12-2023 vanwege de verkoop van de 143 woningen "nihil".

Overige voorzieningen

	Pensioenen	Overigen	31-12-2023
Stand per 1 januari	7	37	44
Onttrekkingen/dotatie	-1	2	1
Stand per 31 december	6	39	45

De overige voorziening heeft voor € 30.000 betrekking op afspraken met een zorginstelling, waarbij Habion heeft toegezegd onderhoud uit te voeren aan de objecten. Het restant € 9.000 heeft betrekking op Voorziening vervanging LED lampen.

7.8 Langlopende schulden
Leningen overheid

	Looptijd			2023	2022
	<1 jaar	>1- <5 jaar	>5 jaar		
Gemeente Rotterdam	73	320	270	663	734
Totaal leningen	73	320	270	663	734

Verloop van leningen	2023	2022
Stand per 1 januari	734	802
Toename leningen	-	-
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossingen	-71	-68
Subtotaal	663	734
Overlopend naar kortlopende schulden	-73	-71
Extra aflossingen	-	-
	590	663

De leningen worden gehouden bij de onderstaande geldgevers

Geldgevers

Gemeente Rotterdam (Overheid)	663	734
-------------------------------	-----	-----

Leningen kredietinstellingen

	Looptijd			2023	2022
	<1 jaar	>1- <5 jaar	>5 jaar		
Kredietinstellingen	9.487	33.660	373.579	416.726	436.232
Agio Vestia	131	532	4.846	5.509	5.639
Totaal leningen	9.618	34.191	378.426	422.235	441.871

	2023	2022
Verloop van leningen		
Stand per 1 januari	441.871	433.110
Toename leningen	38.000	42.000
Agio lening (Vestia ruil, stand)	5.509	5.639
Afname ivm oversluiten	-	-
Toename ivm oversluiten	-	-
Aflossing kredietinstellingen	-57.506	-33.109
Subtotaal	422.235	441.871
Overlopend naar kortlopende schulden	-9.487	-38.968
Overlopend naar kortlopende schulden(Vestia)	-131	-130
	412.617	402.773

De leningportefeuille bestaat uit:		
Vastrentende leningen	310.226	329.732
Basisrenteleningen	106.500	106.500
Agio gedeelte	5.509	5.639
	422.235	441.871

Het WSW heeft voor 2023 een borgstelling afgegeven voor het bedrag van € 403,8 miljoen.

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bij kredietinstellingen bedraagt 2,76% (2022: 2,75%).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode. Na de overeengekomen periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden. De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 0,08% en 0,30%.

Renterisico bij herfinanciering

Het rente- en looptijdenbeleid van Habion is erop gericht jaarlijks niet meer dan 15% renterisico bij herfinanciering te lopen. Het renterisico is het totale bedrag of hoofdsom waarover in een bepaald jaar een onbekend rentepercentage betaald gaat worden. Deze wordt berekend als de jaarlijkse eindaflossingen van langlopende leningen inclusief renteherzieningen en spreadherzieningen op leningen in enig jaar. In mindering hierop worden risico beperkende transacties gebracht zoals leningen met uitgestelde storting.

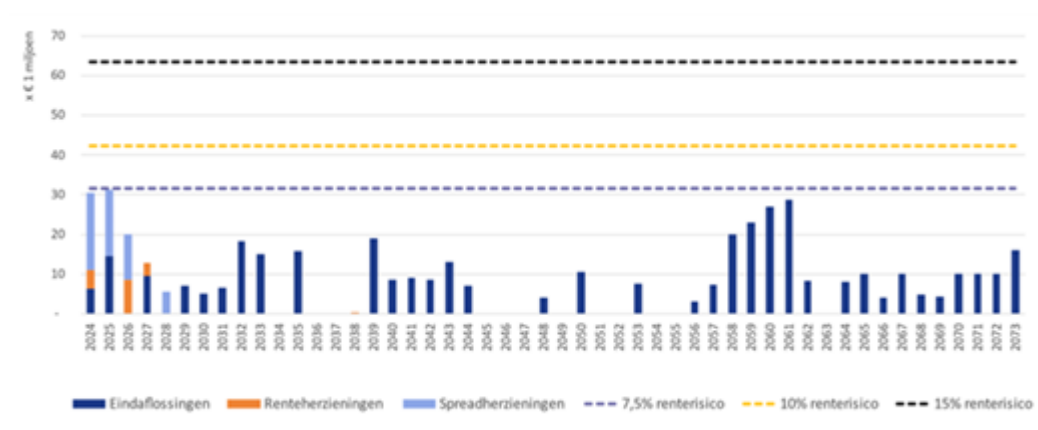
Herfinancieringsrisico

De kengetallen van de leningenportefeuille voor Habion zijn weergegeven in onderstaande tabel:

	Gem. rentecoupon	Gem. restant looptijd	Gem. rentevaste looptijd
Habion	2,76%	26,5	25,8

De gemiddelde rentecoupon bedroeg 2,75% ultimo 2022 en bedraagt 2,76% ultimo 2023. De gemiddelde restant looptijd van de leningen is gestegen van 22,6 jaar ultimo 2022 naar 26,5 jaar ultimo 2023. De gemiddelde rentevaste periode is langer geworden van 21,5 jaar ultimo 2022 naar 25,8 jaar ultimo 2023. In de berekening van deze rentevaste looptijd zijn spreadherzieningen niet meegenomen.

De leningenportefeuille is afgenomen van € 437 miljoen ultimo 2022 tot € 417,4 miljoen ultimo 2023. Op basis van de leningenportefeuille ziet het herfinancieringsrisico (inclusief variabel rentende leningen) bestaande uit de renteherzienings- en aflossingsmomenten er als volgt uit:



Geldgevers

De partijen waarbij de leningen zijn afgesloten bestaan uit de volgende instellingen:

	2023	2022
Bank Nederlandse Gemeenten	322.370	340.842
Nederlandse Waterschapsbank	82.536	82.791
St. Pensioenfonds ING Bank	-	599
ING	11.820	12.000
	416.726	436.232
 Agio gedeelte Vestia lening	 5.509	 5.639
	422.235	441.871

Uit bovenstaande opstelling blijkt dat de leningen zijn geconcentreerd bij N.V. Bank Nederlandse Gemeenten en Nederlandse Waterschapsbank N.V. De N.V. Bank Nederlandse Gemeenten is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Nationale Waterschapsbank N.V. is een financiële dienstverlener voor de overheidssector. Alle aandelen van de bank zijn in handen van overheden. Op basis van de kredietrating van de bank, in combinatie met Habion als kredietnemer, is het risico dat de bank niet aan zijn verplichtingen voldoet beperkt.

Reële waarde

De reële waarde van de schulden/leningen aan overheid en kredietinstellingen bedraagt ultimo 2023 € 450,6 miljoen (2022: € 429,4 miljoen) en is daarbij gebaseerd op de kasstromen van de leningenportefeuille gebruikmakend van de IRS-curve voor vergelijkbare leningen. De boekwaarde bedraagt ultimo 2023 € 417,4 miljoen (2022: € 437 miljoen).

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2023 € 10,0 miljoen (2022: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Rentederivaten

Ultimo 2022 heeft Habion geen derivaten in portefeuille.

Taakoverdracht activa

In 2023 hebben vier taakoverdrachten plaats gevonden. Met deze taakoverdrachten zijn vijf leningen overgedragen aan collega woningcorporaties (nominale waarde:€ 13.859.038, overdrachtswaarde:€ 14.105.341.

Habion heeft in 2023 geen leningen verkregen door middel van taakoverdracht.

Waarborgsommen

	31-12-2023	31-12-2022
	€	€
Stand per 1 januari	384	311
Mutatie	-11	73
Stand per 31 december	373	384

Naar verwachting hebben de waarborgsommen een looptijd korter dan een jaar.

7.9 Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	9.692	39.170
Schulden aan leveranciers	1.097	683
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.971	1.897
Overlopende passiva	12.390	11.793
Totaal kortlopende schulden	26.150	53.543

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden

Overheidsleningen	73	71
Kredietinstellingen	9.619	39.099
Totaal kredietinstellingen	9.692	39.170

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2023 € 10,0 miljoen (2022: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

31-12-2023 31-12-2022
Schulden aan leveranciers

Totaal schulden aan leveranciers	<u>1.097</u>	<u>683</u>
----------------------------------	--------------	------------

Belastingen en premies sociale verzekering

Omzetbelasting	<u>2.971</u>	<u>1.897</u>
----------------	--------------	--------------

Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.971</u>	<u>1.897</u>
---	--------------	--------------

Overlopende passiva

Aflossingsverplichting volgend boekjaar langlopende schulden	9.692	39.170
Schulden aan leveranciers	1.097	683
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.971	1.897
Overlopende passiva	<u>12.390</u>	<u>11.793</u>

Totaal kortlopende schulden	<u>26.150</u>	<u>53.543</u>
-----------------------------	---------------	---------------

7.10 Niet in de balans opgenomen verplichtingen, activa en regelingen
Verplichting Habion aan Vastgoed Zorgsector

Habion huurt Stichting Vastgoed zorgsector in als werkorganisatie. Habion betaalt Vastgoed zorgsector 85% van de kosten die Vastgoed zorgsector maakt voor het instandhouden van de werkorganisatie (conform management overeenkomst die Habion en Vastgoed zorgsector zijn overeengekomen).

Aangegane verplichtingen onderhoud

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten voor onderhoud ter hoogte van € 7,6 miljoen (2022 € 10,0 miljoen).

Aangegane investeringsverplichtingen vastgoedbeleggingen

Per balansdatum waren er verplichtingen aangegaan met betrekking tot lasten materiële vaste activa ter hoogte van € 30,0 miljoen (2022 € 20,1 miljoen).

Daarnaast zijn voor de materiële vaste activa in ontwikkeling de volgende bedragen gereserveerd:

Project Randmeer Harderwijk € 484.000,-. Deze reservering is opgenomen als er geen turnkey-overeenkomst tot stand komt met de opdrachtnemer.

Project de Wielewaal Zaltbommel € 193.461,-. Idem reservering voor de opdrachtnemer als het project geen doorgang vindt.

Project De Bongerd in Hattem € 484.000,- Idem reservering voor de opdrachtnemer als het project geen doorgang vindt.

Claims

Tegen de toegelaten instelling zijn enkele claims ingediend die door haar worden betwist. Hoewel de afloop van deze geschillen niet met zekerheid kan worden voorspeld, wordt mede op grond van ingewonnen juridisch advies aangenomen dat deze geen materiële invloed van betekenis zal hebben op de geconsolideerde financiële positie.

Er is één lopende claim waarvan wordt verwacht dat er een mogelijke uitstroom van middelen (€ 312.000) zal plaatsvinden. Dit betreft een handhavingprocedure tegen vermeende overtredingen van de Wabo, de woningwet en het bouwbesluit 2021 in woonzorgcentrum de Wielewaal.

VOF Amaris de Veste

Habion is hoofdelijk aansprakelijk voor VOF Habion Amaris de Veste omdat het een vennootschap onder firma betreft.

Obligoverplichting WSW

De gemeenten waarin Habion bezit heeft hebben met het WSW een achtervang overeenkomst zonder einddatum afgesloten voor de financieringsbehoefte van Habion. Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Habion in 2023 een obligo-lening afgesloten van € 10.988.000. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient Habion het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Habion verwacht, indien noodzakelijk, aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Aanspraken wegens borgstelling

Op grond van borgingsplafond en borgbaarheid staat WSW borg voor de dienst der lening van de door de WSW geborgde leningen van haar deelnemers. Geldgevers en deelnemers kunnen op basis van deze borgstelling rekenen op een tijdige en juiste nakoming van de verplichtingen uit hoofde van een geborgde lening overeenkomst. Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen fungeert het hele DAEB bezit van Habion en het gehele bezit van voormalig Onze Woning. Dit betreft € 1.511 miljoen aan WOZ-waarde (peildatum WOZ waarde 1-1-2022). Het totaalbedrag van de door WSW geborgde leningen bedraagt ultimo 2023 € 403.761.000. WSW heeft dit bevestigd.

In 2013 is op verzoek van het WSW een volmacht afgegeven aan het WSW om hypotheekrecht te vestigen op het onderpand, in lijn met artikel 30 van het WSW reglement. Hierdoor kan het WSW bij eventuele niet-nakoming van betalingsverplichtingen door de corporatie direct hypotheekrecht vestigen zonder dat hiertoe vooraf de formele bevestiging benodigd is van bestuur en commissarissen.

Fiscale eenheid

Habion vormt samen met Habion Energie BV een fiscale eenheid voor de heffing van de omzetbelasting. Daarnaast vormt de onderneming tezamen met Habion Energie BV een fiscale eenheid voor de heffing van de vennootschapsbelasting. Elk der vennootschappen is volgens de standaardvoorwaarden aansprakelijk voor te betalen belasting van alle bij de fiscale eenheid betrokken vennootschappen.

Afspraken met gemeenten

Habion heeft met een aantal gemeenten binnen het werkgebied afspraken gemaakt ten aanzien van de betaalbaarheid van het woningaanbod, met name voor de doelgroep van beleid. Deze afspraken beperken de mogelijkheden tot huurverhoging bij het leegkomen van woningen.

7.11 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Habion heeft een treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de Treasurycommissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Habion dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Habion houdt zich aan de beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting en maakt geen gebruik van derivaten of afgeleide financiële instrumenten.

Debiteurenrisico

De vorderingen van de toegelaten instelling uit hoofde van de huurdebiteuren zijn gespreid over een groot aantal huurders. Op basis van betalingsgedrag uit het verleden blijken hier geen grote risico's uit. Habion monitort de kredietwaardigheid van de huurdebiteuren periodiek, om vroegtijdig inzicht te krijgen in potentiële problemen. Daarnaast wordt het debiteurensaldo maandelijks geanalyseerd en gerapporteerd; bijzonderheden worden op het adequate niveau besproken.

Liquiditeitsrisico

Habion bewaakt de liquiditeitspositie door middel van opvolgende liquiditeitsbegrotingen. Het management ziet erop toe dat voor de onderneming steeds voldoende liquiditeiten beschikbaar zijn om aan de verplichtingen te kunnen voldoen en dat ook voldoende financiële ruimte onder de beschikbare faciliteiten beschikbaar blijft om steeds binnen de gestelde lening convenanten te blijven. Habion heeft naast de kredietlijnen bij met name BNG en NWB de beschikking over een rekening-courant faciliteit bij ING Bank die voldoende is.

De kredietfaciliteit bij ING Bank bedraagt per 31 december 2023 € 10,0 miljoen (2022: € 15,0 miljoen) en is vrij beschikbaar. De rente is gebaseerd op het euribor percentage op het moment van gebruik met een opslag van 25 basispunten. De faciliteit heeft een looptijd voor een jaar en is opzegbaar met inachtneming van een termijn van een maand.

Om het liquiditeitsrisico te mitigeren worden pas harde investeringsverplichtingen aangegaan als de financiering gegarandeerd is.

Renterisico en kasstroomrisico

Habion loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Habion risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Habion risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

Habion is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Reële waarde

De reële waarde van de meeste in de balans verantwoorde financiële instrumenten, waaronder vorderingen, liquide middelen en kortlopende schulden, benadert de boekwaarde ervan.

Rentederivaten

Ultimo 2023 heeft Habion geen derivaten in portefeuille.

7.12 Gebeurtenissen na balansdatum

Er hebben geen gebeurtenissen na balansdatum plaatsgevonden.

8 Toelichting op de winst- en- verliesrekening
8.1 Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	Boekjaar 2023 €	Boekjaar 2022 €
Huuropbrengsten	85.812	84.137
Huren overig	15	17
Mutatie voorziening debiteuren	39	-234
Huurderving wegens leegstand	-2.681	-3.255
Totaal huuropbrengsten	83.185	80.665
 Opbrengsten servicecontracten	 3.003	 1.868
Totaal opbrengsten servicecontracten	3.003	1.868
 Lasten servicecontracten	 -3.370	 -2.292
Totaal lasten servicecontracten	-3.370	-2.292
 Beheervergoedingen	 -2.112	 -1.953
Juridische kosten complexen	-18	-14
Mutatie RVG voorziening	113	52
Overige beheerkosten	-1.701	-908
Aan de exploitatie toegerekende organisatiekosten	-6.763	-5.785
Totaal lasten verhuur & beheeractiviteiten	-10.481	-8.608
 Planmatig onderhoud	 -18.841	 -17.726
Dagelijks & contractonderhoud	-12.471	-15.739
Aan onderhoud toegerekende organisatiekosten	-4.595	-3.931
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-35.907	-37.396
 Zakelijke lasten	 -3.314	 -2.849
Zakelijke lasten voorgaande jaren	-135	-43
Verzekeringen	-388	-380
Contributie Aedes	-68	-66
Verhuurdersheffing *)	18	-3.047
Totaal overige directe operationele lasten bezit	-3.888	-6.386
 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	 32.542	 27.851

*) In 2023 heeft er een restitutie plaats gevonden over de verhuurderheffing 2022

8.2 Specificatie huuropbrengsten naar soort onroerend goed

	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
	€	€
Zorgvastgoed	25.854	26.369
Woningen	56.005	53.783
Overig:		
Bedrijfsruimten	3.562	3.603
Parkeergelegenheden en overig	406	399
Totaal huuropbrengsten	85.827	84.154
Overig:huurderving wegens leegstand en mutatie voorziening	-2.642	-3.489
Totale huuropbrengsten	83.185	80.665

8.3 Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Opbrengst verkocht vastgoed	35.971	26.264
Boekwaarde verkopen	-36.295	-26.079
Toerekende organisatiekosten	-475	-406
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-799	-221

8.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-81.618	-56.792
Afwaarderingen vastgoed in exploitatie	-40.723	-9.302
Onrendabel deel nieuwbouw/aankopen met besluitvorming in boekjaar	-476	-1.487
Overige waarde veranderingen	-11.357	2.176
Niet gerealiseerde waardeveranderingen bestemd voor verkoop	-266	115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-134.440	-65.290

8.5 Resultaat overige activiteiten

Overige opbrengsten overige activiteiten	724	597
Resultaat overige activiteiten	724	597

8.6 Overige organisatiekosten en leefbaarheid

Kosten leefbaarheid	-128	-113
Overige organisatiekosten	-2.474	-1.824
Resultaat overige organisatiekosten	-2.602	-1.937

	Boekjaar 2023 €	Boekjaar 2022 €
8.7 Saldo financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	243	198
Rentelasten en soortgelijke kosten	-12.128	-12.128
Saldo financiële baten en lasten	-11.885	-11.930

8.8 Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn als volgt gealloceerd:

Personeelskosten:

Lonen en salarissen	-357	-355
Sociale lasten	-23	-19
Pensioenlasten	-54	-48
Inhuur derden VGZ & overige personeelskosten	-8.182	-7.134
Huisvestingskosten	-634	-473
Afschrijvingskosten activa t.d.v. exploitatie	-221	-265
Algemene kosten	-3.844	-3.187
Overige bedrijfslasten	-409	-258
Totaal organisatiekosten	-13.724	-11.739

Toerekening organisatiekosten:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6.763	-5.785
Lasten onderhoud	-4.596	-3.931
Toegerekende organisatiekosten aan Verkoopactiviteiten	-475	-406
Overige organisatiekosten	-1.890	-1.617
Totaal toerekening	-13.724	-11.739

Habion heeft ultimo 2023 2 personen (2 FTE) in dienst (2022 2 FTE). De directeur-bestuurders van Habion hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioen-fonds voor de Woningcorporaties).

De dekkingsgraad (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) per 31 december 2023 was 128,8% (2022: 129,0%). Het minimum vereist eigen vermogen (dekkingsgraad) volgens DNB is 104,2%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen. Eén van die maatregelen is het verlagen van de pensioenen. De dekkingsgraad van Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties is begin 2024 (januari 2024 = 129,5%) toegenomen ten opzichte van de dekkingsgraad op de balansdatum.

8.9 Belastingen

	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
	€	€
Acute belastingen boekjaar	-3.488	-3.974
Aanpassingen acute belastingen vorige boekjaren	4.071	-1.595
Mutatie latentie belastingen	646	228
Totale belasting	1.229	-5.341

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst 2A). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. De voor de jaarrekening bepaalde acute en latente belastingpositie kan daarom achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn. Bij het opstellen van de jaarrekening 2023 heeft Habion zich laten leiden door het voorzichtigheidsbeginsel.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast/-baat over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

		VPB	%
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-117.909	-30.420	25,8%
<i>AF: Tijdelijke verschillen</i>			
Afschrijvingen	-5.862		
Terugdraaien commerciële waardeveranderingen MVA en vastgoedportefeuille	122.607		
Terugdraaien overige waardeveranderingen	8.239		
Verkoopresultaat nieuwbouw en vastgoedbelleggingen	-1.200		
	123.785	31.936	-27%
<i>Fiscale correcties</i>	5.876		
Onderhoudskosten	2.270		
Vrijval/Dotatie leningen	419		
Overige verschillen	-831		
Correctie ATAD	5.839		
	7.697	1.986	-1,7%
Acute belastinglast	13.573	3.488	
Correctie voorgaande jaren		-2.356	
Mutaties belastinglatenties		-646	
Fiscaal resultaat 2023, effectieve belastingdruk	13.573	486	-0,4%

8.10 Resultaat deelnemingen

	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
	€	€
Habion Energie bv	-43	-257
VOF Habion Amaris de Veste	-1.276	2.407
Totale resultaat deelnemingen	-1.319	2.150

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen, in de zin van BW2 titel 9, is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Habion, haar deelnemingen, hun bestuurders, leden raad van commissarissen en leidinggevende functionarissen. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet DAEB-tak

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

Balans 2023, scheiding DAEB en Niet DAEB

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
<u>Vaste activa</u>								
<i>Vastgoedbeleggingen</i>								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.033.881	-	-	1.033.881	1.167.745	-	-	1.167.745
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-	295.049	-	295.049	-	322.775	-	322.775
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	25.702	59	-	25.761	12.406	59	-	12.465
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.059.583	295.108	-	1.354.691	1.180.151	322.834	-	1.502.985
<i>Materiële vaste activa</i>								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	416	-	-	416	447	-	-	447
Totaal van materiële vaste activa	416	-	-	416	447	-	-	447
<i>Financiële vaste activa</i>								
1. Deelnemingen	294.370	9.972	-259.646	44.696	310.841	16.022	-280.890	45.973
2. Latente belastingvordering(en)	6.746	1.374	-	8.120	6.205	1.271	-	7.476
3. Leningen u/g	51.267	-	-51.267	-	53.800	-	-53.800	-
4. Overige vorderingen	-	-	-	-	100	-	-	100
Totaal van financiële vaste activa	352.383	11.346	-310.913	52.816	370.946	17.293	-334.690	53.549
Totaal vaste activa	1.412.382	306.454	-310.913	1.407.923	1.551.544	340.127	-334.690	1.556.981
<u>Vlottende activa</u>								
<i>Voorraden</i>	2.599	23	-	2.622	626	1.030	-	1.656
<i>Vorderingen</i>								
1. Debiteuren	819	22	-	841	3.281	83	-	3.364
2. Vorderingen op andere deelneming	-	439	-	439	-	436	-	436
3. Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.048	550	-	4.598	1.121	-	-	1.121
4. Overige vorderingen	204	2	-	206	149	2	-	151
5. Overlopende activa	1.651	-	-	1.651	512	-	-	512
Totaal van vorderingen	6.722	1.013	-	7.735	5.063	521	-	5.584
<i>Liquide middelen</i>	10.988	16.302	-	27.290	965	5.831	-	6.796
Totaal vlottende activa	20.309	17.338	-	37.647	6.654	7.382	-	14.036
Totaal ACTIVA	1.432.691	323.792	-310.913	1.445.570	1.558.198	347.509	-334.690	1.571.017

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	31-12-2023				31-12-2022			
	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal	Daeb	Niet daeb	Eliminaties	Totaal
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
<u>Eigen vermogen</u>								
1. Herwaarderingsreserve	439.094	89.638	-89.638	439.094	539.081	107.679	-107.679	539.081
2. Overige reserves	669.797	191.251	-191.251	669.797	623.933	184.215	-184.215	623.933
3. Resultaat boekjaar	-116.680	-21.243	21.243	-116.680	-54.121	-11.004	11.004	-54.121
Totaal eigen vermogen	992.211	259.646	-259.646	992.211	1.108.893	280.890	-280.890	1.108.893
<u>Voorzieningen</u>								
Voorziening latente belastingverplichtingen	2.630	-	-	2.630	2.633	-	-	2.633
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	10.953	-	-	10.953	-	-	-	-
Voorziening pensioenen	6	-	-	6	7	-	-	7
Voorziening RVG	-	-	-	-	112	-	-	112
Overige voorzieningen	38	1	-	39	36	1	-	37
Totaal Voorzieningen	13.627	1	-	13.628	2.788	1	-	2.789
<u>Langlopende schulden</u>								
1. Schulden aan overheid	590	-	-	590	663	-	-	663
2. Schulden aan kredietinstellingen	400.977	11.640	-	412.617	390.818	11.955	-	402.773
3. Schulden aan groepsmaatschappijen	-	51.267	-51.267	-	-	53.800	-53.800	-
4. Schulden aan maatschappijenwaarin wordt deelgenomen	-	-	-	-	-	-	-	-
5. Waarborgsommen	181	192	-	373	192	192	-	384
6. Overige schulden	-	-	-	-	1.973	-	-	1.973
Totaal Langlopende schulden	401.748	63.099	-51.267	413.580	393.646	65.947	-53.800	405.793
<u>Kortlopende schulden</u>								
1. Schulden aan overheid	73	-	-	73	71	-	-	71
2. Schulden aan kredietinstellingen	9.439	180	-	9.619	39.054	45	-	39.099
3. Schulden aan leveranciers	921	176	-	1.097	566	117	-	683
4. Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.496	475	-	2.971	1.575	322	-	1.897
5. Schulden ter zake van pensioenen	-	-	-	-	-	-	-	-
6. Overlopende passiva	12.176	214	-	12.390	11.605	187	-	11.792
Totaal Kort lopende schulden	25.105	1.045	-	26.150	52.871	671	-	53.542
Totaal PASSIVA	1.432.691	323.792	-310.913	1.445.570	1.558.198	347.509	-334.690	1.571.017

Winst- en- verliesrekening 2023, scheiding DAEB en Niet DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING	Boekjaar 2023				Boekjaar 2022			
	DAEB	NIET DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	NIET DAEB	Eliminaties	Totaal
	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000	x € 1000
Huuropbrengsten	67.976	15.209		83.185	65.637	15.028		80.665
Opbrengsten servicecontracten	2.480	523		3.003	1.415	453		1.868
Lasten servicecontracten	-2.761	-609		-3.370	-1.789	-503		-2.292
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-8.742	-1.739		-10.481	-6.955	-1.653		-8.608
Lasten onderhoudsactiviteiten	-30.488	-5.419		-35.907	-32.005	-5.391		-37.396
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-3.060	-828		-3.888	-5.705	-681		-6.386
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	25.405	7.137	-	32.542	20.598	7.253	-	27.851
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	32.836	3.135		35.971	25.819	445		26.264
Toegerekende organisatiekosten	-399	-76		-475	-337	-69		-406
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille op moment van verkoop	-33.484	-2.811		-36.295	-25.870	-209		-26.079
	-1.047	248	-	-799	-388	167	-	-221
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-96.256	-26.085		-122.341	-51.265	-14.829		-66.094
Overige waarde veranderingen	-11.357	-		-11.357	1.636	-947		689
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille besten	-277	11		-266	-8	123		115
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-108.366	-26.074	-	-134.440	-49.637	-15.653	-	-65.290
Opbrengsten overige activiteiten	685	39		724	510	87		597
Lasten overige activiteiten	-	-		-	-	-		-
Netto gerealiseerd resultaat overige activiteiten	685	39	-	724	510	87	-	597
Overige organisatiekosten	-2.172	-302		-2.474	-1.548	-276	-	-1.824
Leefbaarheid	-106	-22		-128	-89	-24	-	-113
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	1.884	119	-1.760	243	2.222	23	-2.047	198
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.785	-2.233	1.760	-12.258	-12.055	-2.120	2.047	-12.128
Saldo financiële baten en lasten	-9.901	-2.114	-	-12.015	-9.833	-2.097	-	-11.930
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-95.502	-21.088	-	-116.590	-40.387	-10.543	-	-50.930
Belastingen	1.033	196		1.229	-4.559	-782		-5.341
Resultaat deelnemingen	-22.211	-349	21.243	-1.317	-9.175	321	11.004	2.150
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-116.680	-21.243	21.243	-116.680	-54.121	-11.004	11.004	-54.121

Kasstroombegroting DAEB/ Niet DAEB

KASSTROOMOVERZICHT	Boekjaar 2023			Boekjaar 2022		
	Enkelvoudig	DAEB	Niet DAEB	Enkelvoudig	DAEB	Niet DAEB
Operationele activiteiten						
Ontvangsten:						
Huurontvangsten zelfstandige woningen	55.864	44.903	10.960	51.716	40.690	11.027
Huurontvangsten intramuraal	22.566	22.413	152	24.986	24.647	338
Huurontvangsten BOG	3.661	-0	3.661	3.440	-	3.440
Huurontvangsten Parkeerplaatsen	195	0	195	345	-	345
Huurontvangsten MOG	-	-	-	-	-	-
Vergoedingen	1.604	1.203	402	1.859	1.373	486
Overige bedrijfsontvangsten	698	551	147	351	311	39
Ontvangen interest	1.775	1.773	3	2.047	2.047	-
Saldo ingaande kasstromen	86.362	70.842	15.519	84.744	69.069	15.675
Uitgaven:						
Betalingen aan werknemers	-437	-367	-70	-422	-351	-71
Onderhoudsuitgaven	-33.958	-29.249	-4.709	-36.077	-31.964	-4.114
Overige bedrijfsuitgaven	-19.088	-15.705	-3.383	-20.746	-16.984	-3.761
Betaalde interest	-13.487	-11.365	-2.122	-14.785	-12.738	-2.047
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-742	-717	-25	-273	-262	-11
Verhuurderheffing	18	15	3	-3.047	-3.047	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-83	-67	-15	-51	-35	-17
Vennootschapsbelasting	-2.894	-2.402	-492	-5.905	-5.196	-709
Saldo uitgaande kasstromen	-70.671	-59.858	-10.813	-81.306	-70.576	-10.729
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	15.692	10.985	4.706	3.438	-1.508	4.946
MVA ingaande kasstroom						
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	26.917	24.120	2.797	30.362	29.940	422
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Verkoopontvangsten grond	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	26.917	24.120	2.797	30.362	29.940	422
MVA uitgaande kasstroom						
Nieuwbouw huur, woon- en niet woongelegenheden	-11.199	-11.189	-10	-23.658	-23.658	-
Woningverbetering, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-35.104	-22.895	-12.209
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	-	-	-	-	-	-
Investerings overig	-	-	-	-	-	-
Verwerving van materiële vaste activa	-11.199	-11.189	-10	-58.762	-46.553	-12.209
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	15.718	12.932	2.787	-28.400	-16.613	-11.787
FVA						
Ontvangsten verbindingen	-	-	-	-	-	-
Ontvangsten overig	2.534	2.534	-	14.611	14.611	-
Uitgaven verbindingen	-	-	-	-	-	-
Uitgaven overig	-	-	-	-	-	-
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	2.534	2.534	-	14.611	14.611	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	2.534	2.534	-	14.611	14.611	-
Financieringsactiviteiten						
Ingaand						
Nieuwe geborgde leningen	38.000	38.000	-	30.000	30.000	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-	-	12.000	-	12.000
Uitgaand						
Aflossing geborgde leningen	-48.180	-48.180	-	-32.272	-32.272	-
Aflossing ongeborgde leningen	-737	-557	-180	-536	-536	-
Aflossing interne lening	-2.534	-	-2.534	-14.611	-	-14.611
Kruisposten	-	-5.693	5.693	-	-	-
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.451	-16.430	2.979	-5.419	-2.808	-2.611
Toename/Afname van geldmiddelen	20.493	10.021	10.471	-15.771	-6.317	-9.452
Wijziging kortgeld	-	-	-	-	-	-
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.796	966	5.831	22.566	7.283	15.283
Geldmiddelen aan het einde van de periode	27.289	10.986	16.302	6.796	966	5.831
Toename (afname) van geldmiddelen	20.493	10.021	10.471	-15.770	-6.317	-9.452

Toelichting op de aard van Niet -DAEB activiteiten

Habion bezit 2384 niet-DAEB verhuureenheden (2022: 2.313). Deze verhuureenheden worden in eigendom van Habion aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken, doordat sprake is van bedrijfsmatig vastgoed passend binnen de doelstelling van Habion.

Bezoldiging

Dit onderdeel van de jaarrekening gaat in op het bezoldigingsbeleid van de leden van het bestuur en de bezoldiging in 2023 van de topfunctionarissen zoals omschreven in de Wet Normering Topinkomens (WNT) van Habion. In de praktijk zijn de topfunctionarissen die wij in 2023 onderscheidden de bestuurders en commissarissen van Habion.

De WNT is van toepassing op Habion. De WNT en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting maximeren de bezoldiging van bestuurders van woningcorporaties. Afhankelijk van de grootte van de woningcorporatie en het werkgebied waar de woningcorporatie actief is, deelt de Regeling de maximale bezoldiging voor topfunctionarissen van woningcorporaties in, in verschillende klassen.

Bezoldigingsbeleid bestuur

De Raad van Commissarissen hanteert ten aanzien van de leden van het bestuur het volgende bezoldigingsbeleid:

- De Raad baseert de hoogte van de bezoldiging van de leden van het bestuur op de omvang en complexiteit van met name het intramurale bezit (in eenheden circa 40% van het totale vastgoed van Habion), de transformatieopgave van het vastgoed, de vereiste kennis van en ervaring met zowel de volkshuisvestings- als de zorgsector en de grote schaal van het werkgebied in Nederland met vele verschillende woningmarkten.
- De bezoldiging van bestuurders van Habion is op grond van de WNT ingedeeld in bezoldigingscategorie H. De Raad van Commissarissen kiest ervoor om als uitgangspunt bij de bezoldiging van de bestuurders het (lagere) bezoldigingsmaximum te hanteren van bezoldigingscategorie G.
- De Raad kan besluiten van dit uitgangspunt incidenteel bij bijzondere prestaties van bestuurders af te wijken, waarbij de bezoldiging nooit meer zal bedragen dan het maximum van bezoldigingscategorie H.
- De bezoldiging van de leden van het bestuur kent geen variabele component.
- De bovengrens van de bezoldiging van de leden van het bestuur is het maximum dat op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting (Regeling) mogelijk is.
- Inschaling van de bestuurders vindt onder het maximum plaats. Een positieve beoordeling van de geleverde prestaties en/of de individuele ontwikkeling door de Raad is aanleiding voor de Raad de bezoldiging te verhogen.
- De Raad van Commissarissen kan besluiten de bezoldiging van de leden van het bestuur te indexeren op basis van de inflatie, wanneer deze indexatie past binnen de WNT.
- De leden van het bestuur ontvangen een vaste onkostenvergoeding van € 2.220 per jaar. Dit betreft een onbelaste vergoeding die geen deel uitmaakt van de WNT-bezoldiging.
- De leden van het bestuur maken voor zover er geen afspraken zijn gemaakt in de arbeidsovereenkomst of anderszins voor het overige gebruik van het Reglement Arbeidsvoorwaarden zoals die is opgesteld voor die medewerkers die ten behoeve van Habion werkzaam zijn.

Bezoldiging (top)functionarissen in 2023*Inleiding*

De verantwoording van de bezoldiging is gebaseerd op de WNT, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Uitvoeringsregeling WNT en (specifiek voor de Raad van Commissarissen) de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen.

Habion rapporteert op basis van deze wet- en regelgeving over de volgende (top)functionarissen:

- A. Leden bestuur
- B. Leden Raad van Commissarissen
- C. Overige functionarissen

De bezoldiging van deze functionarissen is hierna aangegeven.

A. Bezoldiging leden bestuur*Leidinggevende (top)functionarissen*

De bezoldiging van de (voormalige) leidinggevende (top)functionarissen is in de volgende tabellen aangegeven:

A. *Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2023 en 2022*

Habion kent een bestuur bestaande uit twee personen: de heer P. Boerenfijn (in dienst per 15 april 2008) en de heer T. de Rond (in dienst per 1 oktober 2016). De bezoldiging van de leden van het bestuur past binnen de geldende wet- en regelgeving.

De leden van het bestuur van Habion zijn in dienst van Habion. Zij zijn tevens werkzaam voor Stichting Vastgoed zorgsector. Stichting Vastgoed zorgsector vormt de werkorganisatie van Habion. De bestuurders van Habion ontvangen géén bezoldiging van Stichting Vastgoed zorgsector. Habion belast zijn organisatiekosten, waaronder die van de bezoldiging van het bestuur, voor 15% door aan Stichting Vastgoed zorgsector. Om deze reden is de werkelijke bezoldiging die ten laste komt van Habion 15% lager. Om te bepalen of de bezoldiging voldoet aan de wettelijke regels houden wij de volledige bezoldiging die ten laste komt van Habion aan (de bezoldiging voor doorbelasting). In de tabel over de bezoldiging van de leden van het bestuur is zowel de bezoldiging opgenomen die ten laste komt van Habion (de volledige bezoldiging) en de bezoldiging die ten laste komt van de exploitatie van Habion (dus na doorbelasting van een deel van de bezoldiging).

Optellingen in de tabellen kunnen niet optellen tot totaal in verband met afrondingsverschillen.

Tabel A: Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen (leden bestuur) in 2023 en 2022

Leidinggevende topfunctionaris		P. Boerenfijn		T. de Rond	
Gegevens 2023					
Functiegegevens					
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		
Omvang dienstverband (functiecontract in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85		
Dienstbetrekking?	Ja		Ja		
Bezoldiging					
Bezoldiging gaat	ten laste van Stichting Habion	ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	ten laste van Stichting Habion	ten laste van de exploitatie van Stichting Habion	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 177.389	€ 150.781	€ 186.750	€ 158.738	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 31.611	€ 26.869	€ 22.250	€ 18.912	
Subtotaal	€ 209.000	€ 177.650	€ 209.000	€ 177.650	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 223.000/€ 189.550 €223.000/€ 189.550		€ 223.000/€ 189.550 €223.000/€ 189.550		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.		n.v.t.		
Bezoldiging	€ 209.000	€ 177.650	€ 209.000	€ 177.650	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.		n.v.t.		
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.		n.v.t.		
Gegevens 2022					
Functiegegevens					
Functie(s)	Directeur-bestuurder		Directeur-bestuurder		
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12		01/01 – 31/12		
Omvang dienstverband (functiecontract in fte)	1,0/0,85		1,0/0,85		
Dienstbetrekking?	Ja		Ja		
Bezoldiging					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 182.278	€ 154.936	€ 183.051	€ 155.593	
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 28.300	€ 24.055	€ 19.948	€ 16.956	
Subtotaal	€ 210.578	€ 178.991	€ 202.999	€ 172.549	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	€ 216.000/€ 183.600		€ 216.000/€ 183.600		
Bezoldiging	€ 210.578	€ 178.991	€ 202.999	€ 172.549	

B. Bezoldiging Raad van Commissarissen*Bezoldigingsbeleid*

De Raad van Commissarissen heeft een bezoldigingsbeleid opgesteld. Op basis daarvan geldt dat:

1. De WNT-norm en de VTW-beroepsregel van toepassing zijn op de bezoldiging van commissarissen van Habion. De bezoldiging van elke functie in de Raad van Commissarissen van Habion voldoet zowel aan de WNT-norm als aan de VTW-beroepsregel.
2. Bij de bezoldiging van de Raad van Commissarissen (op grond van de WNT alleen) een onderscheid wordt gemaakt tussen de volgende functies:
 - a. Voorzitter
 - b. Lid
3. De hoogte van de bezoldiging gebaseerd is op de zwaarte van de functie en de tijdsinzet. De Raad kiest ervoor de bezoldiging te baseren op een vergoeding passend bij een woningcorporatie in bezoldigingsklasse G van de WNT. Gezien de criteria van de WNT is indeling in bezoldigingsklasse H mogelijk.
4. De Raad van Commissarissen jaarlijks besluit over indexatie van de bezoldiging. Het indexatiepercentage is gelijk aan het indexatiepercentage van het bezoldigingsmaximum van bezoldigingsklasse G van de WNT.
5. Habion de opleidingskosten vergoedt van commissarissen. De Raad brengt daarmee ook op deze manier tot uiting dat de Raad het van belang vindt om in de eigen ontwikkeling te investeren.
6. De commissarissen geen reiskosten declareren.
7. Commissarissen bij voorkeur eens per kwartaal en tenminste ééns per half jaar een factuur sturen, aan het einde van de betreffende periode.
8. De Raad van Commissarissen via de WNT-verantwoording zoals opgenomen in de jaarrekening verantwoording aflegt over de bezoldiging.
9. De bezoldiging de geldende fiscale regels volgt. Die geven aan dat commissarissen geen BTW in rekening brengen over hun bezoldiging.

Bezoldiging commissarissen in 2023

De Raad van Commissarissen besloot de bezoldiging van de Raad van Commissarissen per 1 januari 2023 te indexeren met 2,9%, het indexatiepercentage van de WNT-norm in 2023. De commissarissen ontvingen in 2023 op jaarbasis de volgende bezoldiging:

Functie	Bezoldiging 2023
Voorzitter	€ 20.959
Vice-voorzitter/lid	€ 14.793

Het volgende schema geeft de bezoldiging van de commissarissen die in 2023 commissaris waren aan. Voor de vergelijkbaarheid is ook de bezoldiging van deze personen in 2022 aangegeven. Het individuele WNT-maximum voor de leden van de Raad bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het commissariaat.

Tabel B: bezoldiging leden Raad van Commissarissen (toezichthoudende topfunctionarissen) in 2023 en 2022

	T. van Beek	J. van Hoof	W. de Jong	A. Klerkx	A. Loogman	Y. Roghair
Gegevens 2023						
Functiegegevens						
Functie(s)	Lid	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12	01/01 -31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 –31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 14.793	€ 14.793	€ 20.959	€ 14.793	€ 14.793	€ 14.793
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum op basis van WNT/Regeling	€ 22.300	€ 22.300	€ 33.450	€ 22.300	€ 22.300	€ 22.300
Individueel maximum op basis van beroepsregel VTW 2023	€ 17.840	€ 17.840	€ 26.760	€ 17.840	€ 17.840	€ 17.840
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging	€ 14.793	€ 14.793	€ 20.959	€ 14.793	€ 14.793	€ 14.793
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2022						
Functiegegevens						
Functie(s)	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functieervulling	01/01 – 31/12	01/01 - 31/12	01/01 -31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging	€ 14.377	€ 14.377	€ 20.369	€ 14.377	€ 14.377	€ 14.377
Individueel toepasselijke bezoldigings-maximum	€ 17.280	€ 17.280	€ 25.920	€ 17.280	€ 17.280	€ 17.280

Bezoldiging commissarissen in 2024

De Raad van Commissarissen besloot eind 2022 de bezoldiging per 1 januari 2024 aan te passen met 4,3%. Dit is gelijk aan het indexatie-percentage van de WNT-norm.

C. Overig

Er zijn:

- geen topfunctionarissen waarop de anticumulatiebepaling van de WNT van toepassing is.
- geen overige topfunctionarissen.
- geen overige functionarissen die een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

In tegenstelling tot eerdere jaren onderscheiden wij de adjunct-directeuren niet meer als topfunctionarissen. Wij hebben hen daarom niet opgenomen in de WNT-verantwoording over 2023

Honoraria van de accountant

De volgende honoraria van de externe accountants zoals bedoeld in art.1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) zijn ten laste gebracht van Habion, een en ander zoals bedoeld in artikel 2:382a BW.

	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
	€	€
Onderzoek van de jaarrekening 2022 door BDO	148	137
Onderzoek van de jaarrekening 2023 door Mazars accountants NV	127	-
Andere controleopdrachten door BDO	18	16
Totaal honoraria	293	153

Utrecht, 21 juni 2024

Opgesteld door het bestuur van Stichting Habion:

w.g. mr. P. Boerenfijn MRE
Directeur/bestuurder

w.g. drs. A.P.L. de Rond RC
Directeur/bestuurder

Vastgesteld door de Raad van Commissarissen van stichting Habion:

w.g. de heer drs. W.M. de jong
Voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. mevrouw mr. T.G. van Beek
Vice-voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. de heer A.J.M. Loogman RA
Lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer dr. ir. J. van Hoof
Lid Raad van Commissarissen

w.g. de heer drs. A.W.H. Klerkx
Lid Raad van Commissarissen

w.g. Mevrouw drs. Y. Roghair RA
Lid Raad van Commissarissen

A. Overige gegevensStatutaire bepalingen inzake resultaatbestemming

Er zijn geen statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

Controleverklaring

De goedkeurende controleverklaring bevindt zich op de volgende pagina.

B. Controleverklaring onafhankelijke accountant

Colofon

Uitgave

Stichting Habion
Parijsboulevard 143G
Postbus 429
3500 AK UTRECHT
Telefoon (030) 220 47 04
E-mail info@habion.nl
Website www.habion.nl
KVK 30038801

Vormgeving

Studio Capaz, strategisch design
Website www.studiocapaz.nl

Fotografie

Foto voorpagina: Liv inn Hilversum.
Ruden fotografie maakte de foto in opdracht van Habion.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Habion

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Stichting Habion te Utrecht gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Habion op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Habion zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 28,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 2% van het balanstotaal. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,7 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de som van huur- en serviceopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie zijn de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2023.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij de tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 864.000 rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen of vanuit het controleprotocol WNT relevant zijn om aan de raad van commissarissen te rapporteren.

Controle-aanpak frauderisico's en niet naleving van wet- en regelgeving

Onze frauderisico-analyse

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

In dat kader hebben wij tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Habion en de omgeving waarin zij opereert, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur van Stichting Habion inspeelt op frauderisico's. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de wijze waarop het interne beheersingssysteem wordt gemonitord, de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht hierop uitoefent en in de resultaten hiervan. Stichting Habion heeft hierover verslag gedaan in paragrafen 3.7.3 en 3.7.4 van het jaarverslag.

Daarnaast omvatten onze risico-inschattingswerkzaamheden onder meer de volgende elementen:

- Het doornemen van de gedrags- en integriteitscode, de klokkenluidersregeling en de interne meldprocedure en vaststellen dat deze beschikbaar zijn gesteld aan medewerkers en beschikbaar zijn via de website van Stichting Habion;
- Het verkrijgen van inzicht in de gerapporteerde incidenten en de procedures voor het onderzoeken van aanwijzingen voor fraude en het niet naleven van wet- en regelgeving;
- Het verkrijgen van inzicht in de cultuur van de organisatie en het gedrag van mensen binnen de organisatie als onderdeel van de interne beheersing in relatie tot het tot stand komen van de jaarrekening;
- Het verkrijgen van inzicht in de nevenfuncties en het bezit van onroerend goed van het bestuur en leden van de raad van commissarissen waarbij we speciale aandacht hebben besteed aan de procedures voor het voorkomen van mogelijke conflicterende belangen;
- Het verzoeken om inlichtingen aan het bestuur, de auditcommissie (als onderdeel van de raad van commissarissen), en andere relevante functionarissen, zoals onder meer de Concern controller.

We hebben op grond van de door ons verrichte werkzaamheden de volgende frauderisico's geïdentificeerd:

- Het risico dat het bestuur de interne beheersing doorbreekt. Wij hebben bijzondere aandacht gehad voor dit risico op het gebied:
 - van het vastleggen van journaalboekingen en andere aanpassingen gedurende het jaar en in het kader van het opstellen van de jaarrekening (zie ook het eerste frauderisico in de volgende paragraaf) ; en
 - van belangrijke oordeelsvormingen waar onjuiste veronderstellingen bij het maken van schattingen tot een afwijking van de beleidswaarde zouden kunnen leiden (zie ook de paragraaf kernpunten in onze controle).
- Het risico dat het bestuur en/of medewerkers van Stichting Habion verplichtingen aangaan met leveranciers of andere partijen tegen onzakelijke condities (zie ook het tweede frauderisico in de volgende paragraaf).

Ten aanzien van de verantwoording van opbrengsten uit de verhuur en verkoop van verhuureenheden hebben wij geen frauderisico's geïdentificeerd. Dit vanwege de aard van deze transactiestromen en de strikte specifieke regulering die op het aangaan en registreren van deze transactiestromen van toepassing is.

Onze specifieke controle-aanpak voor de frauderisico's

Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's, zoals het proces met betrekking tot het verwerken en vastleggen van journaalboekingen, het opstellen van de jaarrekening en de procedures met betrekking tot het aangaan van verplichtingen.

Daarnaast hebben wij ten aanzien van de hiervoor vermelde en door ons geïdentificeerde frauderisico's onderstaande specifieke werkzaamheden verricht. Onze controleaanpak in relatie tot de bepaling en toelichting van de beleidswaarde is als kernpunt in de controle opgenomen in deze controleverklaring.

Risico	Werkzaamheden
#1 Doorbreking van de interne beheersing door het bestuur	Wij hebben de bij het proces van financiële verslaggeving betrokken personen van verschillende functieniveaus om inlichtingen verzocht over eventuele ongebruikelijke boekingen met betrekking tot de verwerking van journaalposten en andere aanpassingen.
	Wij hebben data-analyse toegepast om hoog-risico-journaalposten en andere aanpassingen te identificeren en we hebben deze geselecteerd voor nadere inspectie.
	Wij hebben onze selectie gericht op journaalposten en andere aanpassingen in de financiële administratie die de kengetallen waarop de woningcorporatie wordt beoordeeld zouden kunnen beïnvloeden.
	Wij hebben getoetst of deze journaalposten en andere aanpassingen aanvaardbaar zijn op basis van de onderliggende documentatie.
#2 Aangaan van verplichtingen tegen onzakelijke condities	Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Stichting Habion en van de door Stichting Habion gehanteerde selectiecriteria voor leveranciers en andere partijen.
	Wij hebben met behulp van data-analyse onderzocht of er niet-reguliere inkoopstromen bestaan.
	Wij hebben aangegane verplichtingen middels deelwaarneming gecontroleerd aan de hand van onderliggende documentatie. Wij hebben gecontroleerd dat aangegane verplichtingen voldoen aan de interne regels ten aanzien van het inkoop- en aanbestedingsbeleid getoetst.
	Wij hebben notulen van vergaderingen van het bestuur en de raad van commissarissen en de auditcommissie doorgenomen op de aanwezigheid van nieuwe aangegane verplichtingen.

	Wij hebben inlichtingen ingewonnen bij het bestuur, de auditcommissie en de Concern controller of zich in het afgelopen boekjaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot stand zijn gekomen.
--	---

Aanvullend daarop hebben wij de volgende algemene controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- Wij hebben geëvalueerd of de keuze en toepassing van de grondslagen voor financiële verslaggeving door Stichting Habion mogelijk wijzen op frauduleuze financiële verslaggeving;
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd bij het kiezen van de aard, timing en omvang van de controlewerkzaamheden;
- Wij hebben de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing geven voor fraude.

Onze controlewerkzaamheden om in te spelen op de ingeschatte frauderisico's resulteerden, anders dan de schattingen in de beleidswaarde, niet in een kernpunt van onze controle.

Niet naleven van wet- en regelgeving

Wij hebben inzicht verworven in de relevante wet- en regelgeving voor Stichting Habion. Wij hebben de volgende wet- en regelgeving geïdentificeerd die impact heeft op de jaarrekening, zoals de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Wij hebben gesprekken gevoerd met het bestuur en de auditcommissie om inzicht te verkrijgen in welke mate er is voldaan aan wet- en regelgeving. Daarnaast hebben wij kennis genomen van correspondentie met de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ook hebben wij interviews gehouden met de Concern controller en hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen van het bestuur dat er geen sprake is van aangelegenheden inzake het niet naleven van wet- en regelgeving.

Onze bevindingen

De hiervoor vermelde werkzaamheden zijn uitgevoerd in het kader van de controle van de jaarrekening. Ze zijn daarom niet gepland en uitgevoerd als een specifiek onderzoek gericht op fraude en het niet voldoen aan wet- en regelgeving. Deze werkzaamheden hebben niet geleid tot bevindingen.

Controleaanpak continuïteit

Wij hebben werkzaamheden verricht om de risico's met betrekking tot continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te kunnen stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Het bestuur heeft de mogelijkheid van Stichting Habion om haar continuïteit te handhaven en de activiteiten voort te zetten voor ten minste de komende twaalf maanden beoordeeld. Wij hebben deze beoordeling met het bestuur besproken en professioneel-kritisch geëvalueerd, met de nadruk op de vraag of Stichting Habion voldoende in staat zal zijn om aan al haar verplichtingen per balansdatum te kunnen voldoen.

Wij onderschrijven de conclusie van het bestuur van Stichting Habion dat zij over voldoende middelen beschikt om aan al haar verplichtingen te kunnen voldoen.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van deze controleverklaring.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

Waardering van het vastgoed in exploitatie

De waarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 1.329 miljoen hetgeen neerkomt op 92% van het balanstotaal van Stichting Habion.

Het vastgoed in exploitatie moet op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Habion waardeert het vastgoed volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen zoals toegelicht in paragraaf 5.4 van de jaarrekening.

Bij toepassing van de full-versie worden vrijheidsgraden (vrije parameters) gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Deze veronderstellingen en uitgangspunten zijn van significante invloed op de in de jaarrekening opgenomen posities.

Door de significantie van deze post voor de jaarrekening en de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen heeft Stichting Habion externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVt (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).

Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek zijn de vrijheidsgraden mutatiegraad, disconteringsvoet, exit yield, leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen, waarderingsmethodiek en uitgangspunten ten aanzien van de bepaling van de marktwaarde getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij de objectgegevens (inputdata) getoetst, hebben wij de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en hebben wij de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten geëvalueerd.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten, de waarderingsmethodiek en de waarderingsuitkomsten aanvaardbaar zijn.

Bepaling en toelichting beleidswaarde vastgoed in exploitatie

De beleidswaarde van het vastgoed is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Habion gebaseerd op de normen van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.

De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal belangrijke schattingen moeten maken ten aanzien van de toekomstige onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven, die significante effecten hebben op de hoogte van de beleidswaarde en de daaruit voortvloeiende financiële ratio's.

In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten ten aanzien van de aanpassingen op de marktwaardebepaling, zoals toegelicht in de jaarrekening, getoetst op aanvaardbaarheid.

Hierbij hebben wij vastgesteld dat de gehanteerde normatieve uitgangspunten voor de onderhoudskosten en algemene bedrijfsuitgaven zijn gebaseerd op de door de raad van commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting, alsmede dat de bepaling van de beleidswaarde op juiste wijze heeft plaatsgevonden.

De door Stichting Habion gehanteerde uitgangspunten en veronderstellingen zijn toegelicht in de jaarrekening, inclusief het effect op de financiële ratio's en de interpretatie van de ratio's in relatie tot het toezichtskader van de Autoriteit woningcorporaties. Stichting Habion heeft in haar jaarrekening ook de inherente onzekerheid toegelicht die van toepassing is bij de bepaling van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten aanvaardbaar zijn.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat; en
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op 26 september 2023 benoemd als accountant van Stichting Habion vanaf de controle van het boekjaar 2023.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT. In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is.

Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van Stichting Habion;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad van commissarissen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Apeldoorn, 28 juni 2024

Forvis Mazars Accountants N.V.

w.g.

drs. F. Mazenier RA